

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
KERKSTRAAT 1,LEENDE**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 1, Leende”

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 oktober 2021 tot en met 6 december 2021 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen. Er is 1 zienswijze ingediend. De reactie is binnen de wettelijke periode ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- Adres(sen) waar de reactie betrekking op heeft.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze Om naast de verschillende onderwerpen in één zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen.
- In de middelste kolom per reactie de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven.
- Wanneer in de rechterkolom het volgende teken is opgenomen: ‘-’ heeft deze reactie geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

In deel IV zijn de ambtshalve wijzigingen verwoord.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, danwel naam instantie die een zienswijze heeft ingediend	
1	Mede-eigenaar Eksterlaan tussen 12 en 16	30 november 2021

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
Naar mijn oordeel bij de beoordeling van de aanvraag van bestemmingsplannen de gemeente met twee maten meet. Het pijnpunt zit er bij mij in dat recent is voor het perceel Eksterlaan 14 een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan door de gemeenteraad afgewezen is. Belangrijkste argumenten waren onvoldoende beschikbaar contingent en niet voldoen aan het afwegingskader. Mijn bezwaar richt zich erop dat er nu een ontwerpbesluit ter inzage ligt voor een (later aangevraagd) woningbouwproject met soortgelijke kenmerken als het particuliere initiatief voor Eksterlaan 14, waar wel contingent voor wordt gevonden en het afwegingskader minder streng wordt gehanteerd. Mijn bezwaar is niet zozeer dát dit ontwerpbesluit genomen wordt, maar dat dit genomen wordt zonder dat een ouder en soortgelijk geval Eksterlaan 14 wordt behandeld volgens dezelfde criteria, even streng, en met eenzelfde mate van inspanning van de gemeente. Het betreft allebei inbreidingslocaties.	Het is niet voor het eerst dat het verzoek om een woning te kunnen bouwen op de locatie aan de Eksterlaan bij de gemeente ter discussie staat. Reeds in 2012 heeft de gemeenteraad besloten bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Leende – Leenderstrijp om geen woning aan dit perceel toe te kennen. Het door de eigenaren ingediende beroep hiertegen is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verworpen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp 2015 heeft de gemeenteraad wel een bouwvlak om een woning op het perceel te kunnen bouwen opgenomen. Het door de burens ingediende beroep tegen deze toekenning is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toegewezen, waarmee de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de mogelijkheid tot het bouwen van een woning op dit perceel vernietigd heeft. Recentelijk hebben de gezamenlijke eigenaren een nieuw verzoek ingediend, wat is afgewezen op grond van de door de gemeenteraad op 10 februari 2020 vastgestelde woonvisie met bijbehorend afwegingskader woningbouwinitiatieven. In onderstaande regels wordt gemotiveerd waarom het verzoek aan de Eksterlaan niet vergelijkbaar is met het verzoek aan de Kerkstraat 1. Deze conclusie is correct. Het feit dat iets een inbreidingslocatie betreft betekent echter niet dat per definitie meegewerkt moet worden aan het realiseren van woningbouw. De gemeente heeft hierin beleidsvrijheid. Dit beleid is opgenomen in de woonvisie, waarin voor nieuwe woningen het volgende is opgenomen: Ambitie: we willen in Heeze-Leende voldoende en het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek bouwen. We nemen de woningbehoefte van de inwoners als uitgangspunt bij het bouwen en realiseren en we houden bij de woningprogrammering rekening met woningen die door verhuizingen beschikbaar komen. Doelstelling 10: het aantal toe te voegen woningen stemmen we af op de provinciale woningbehoefteberekening	

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	voor onze gemeente en we houden rekening met een trendmatig vestigingsoverschot De periodieke provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de regionale afstemming en het maken van afspraken over de bouwplannen en de programmering met de zogenaamde A2-gemeenten (Heeze-Leende, Cranendonck en Valkenswaard). Hierbij worden de ruimte voor ruimtewoningen en de woningen in Kloostervelden niet meegeteld. Uitgangspunt van de provinciale prognose is bouwen voor de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo=nul) met de mogelijkheid ook te kunnen inspelen op actuele trendmatige migratieontwikkelingen. De prognose van het CBS lijkt beter aan te sluiten bij de werkelijkheid. Het CBS verwacht een groei met 400 huishoudens tot 2025 en van nog eens 200 huishoudens in de jaren 2025 tot 2030. Op dit moment heeft de gemeente een plancapaciteit van ca. 685 woningen. Hiermee kunnen we de berekende kwantitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030 in onze gemeente opvangen. We ontwikkelen daarom geen nieuwe plannen voor uitbreidingslocaties. Wel willen we, conform provinciaal beleid, meedenken over 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. De behoefte aan woningen gaat enerzijds over aantallen toe te voegen woningen, de kwantitatieve kant, en anderzijds over de kenmerken van de woningen.	
Binnen de woonvisie wordt een doelgroepenbeleid geformuleerd op basis van prijs en koop/huur. Beoogde appartementen op Kerkstraat 1 vallen net als een op te richten woning op de Eksterlaan 14 in de te dure prijscategorie.	Deze conclusie is correct, maar in de woonvisie zijn meerdere aspecten ten aanzien van doelgroepenbeleid opgenomen. Zoals op pagina 8 van de woonvisie is geformuleerd willen we conform provinciaal beleid, boven op de bestaande harde plancapaciteit ruimte geven aan binnenstedelijke plannen en transformatie. Dit is enerzijds nodig om woningbouw mogelijk te maken voor specifieke doelgroepen, die niet makkelijk op de locaties van de harde plancapaciteit kan worden gerealiseerd. Denk aan appartementen voor ouderen nabij de voorzieningen. Het plan aan de Kerkstraat 1 voldoet hieraan, het plan aan de Eksterlaan niet. Woningtypes waar er al voldoende van kunnen worden gebouwd in de bestaande harde plancapaciteit voldoen hier dus niet aan. Dit is het geval bij de Eksterlaan waar het verzoek ziet op het toevoegen van 1 vrijstaande woning.	

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
Eksterlaan 14 betreft ook een leegstaand vastgoed object, namelijk een braakliggend terrein. En zou daarmee ook als een knelpunt gemeente kunnen of moeten worden. Kerkstraat 1 voldoet hier nauwelijks of zelfs niet aan: Het heeft nu een bedrijfsbestemming en zal door bedrijfsbeëindiging wellicht leeg komen te staan, maar daar is nu nog geen sprake van. Het transformatie criterium: Niet duidelijk is in hoeverre de eigenaar van Kerkstraat 1 en gemeente moeite hebben gedaan om te sturen op voortzetten van dit (of een ander) bedrijf. Kortom, in hoeverre is hier wél transformatie nodig is en op Eksterlaan 14 niet?	Een braakliggend terrein is niet per definitie een gemeentelijk knelpunt. In het afwegingskader is ten aanzien van een knelpunt het volgende opgenomen: Het plan moet naast de invulling van de woningbehoefte een groot knelpunt in een kern oplossen. Aanknopingspunten hiervoor zijn: • de transitieopgave waar de gemeente Heeze-Leende net als andere Brabantse gemeenten voor staat van leegstand en vrijkomend vastgoed: winkels, sociaal-maatschappelijk vastgoed, religieus vastgoed, bedrijven en vrijkomend zorgvastgoed. Vanuit het behoud van kwaliteit en vitaliteit van centra en kernen, wil de gemeente Heeze-Leende medewerking verlenen aan transformaties van bestaand vastgoed buiten de centra maar binnen de kernen. Op deze manier stimuleert de gemeente ondernemers om zich in het centrum te vestigen en schrapte de gemeente ongewenste functies buiten het centrum. • Het opheffen of verplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid. Hiervan is op de locatie aan de Eksterlaan geen sprake, waardoor de locatie niet als knelpunt gekwalificeerd wordt. Los van het feit dat de gemeente geen actieve rol heeft bij het invullen van de bezetting van particulier vastgoed, voldoet het saneren van de detailhandelsfunctie op deze locatie aan de uitgangspunten van de in 2015 vastgestelde detailhandelsvisie van de gemeente Heeze-Leende. Daarin is voor de lange termijn enkel het winkelgebied rondom de supermarkten nog aangewezen voor detailhandel in Leende.	
Ruimtelijke kwaliteit staat niet ter discussie.	Anders dan verzoeker zijn wij van mening dat de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Eksterlaan wel ter discussie staat. Waar het aan de Kerkstraat herbouw betreft in het centrumgebied, betreft het bebouwen van het perceel aan de Eksterlaan toevoegen van bebouwing in het bungalowpark. Gelet op de klimaatdoelstellingen en het voorkomen van hittestress is het bebouwen van onbebouwde percelen niet gewenst.	-
Samengevat kan op geen van de punten uit het afwegingskader onderscheid gemaakt worden tussen beide projecten en zouden ze gelijk behandeld moeten worden.	Zoals uit bovenstaande volgt zijn beide plannen niet te vergelijken. Er is dan ook geen reden om ze gelijk te behandelen, daar het plan aan de Eksterlaan niet voldoet aan de woonvisie en het afwegingskader woningbouwinitiatieven. Aan het verzoek om het bestemmingsplan Kerkstraat 1 op te schorten totdat	

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande het ontwerpbesluit Kerkstraat 1 op te schorten in afwachting van een hernieuwde afweging Eksterlaan 14.	positief op het verzoek aan de Eksterlaan is beslist wordt dan ook geen medewerking verleend.	

III AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Planverbeelding

-

Planregels

- Toevoegen artikel 4.2.3. c: Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: privacyschermen op dakterrassen zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter is, gemeten van de bovenzijde van de afgewerkte vloer.
- Toevoegen artikel 4.2.3. d: Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van zonwering op dakterrassen zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal 2,40 meter is, gemeten vanaf de bovenzijde van de afgewerkte vloer.
- Toevoegen artikel 4.3.1: Voorwaardelijke verplichting: Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken van bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1, zonder de aanleg en instandhouding van een privacy scherm met een hoogte van ten minste 1,80 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van afgewerkte vloer, rondom terrassen c.q. buitenruimte(n) op daken van gebouwen, waarbij het privacy scherm in ieder geval moet zijn gesitueerd aan de west-, noord-, én oostzijde van het betreffende terras c.q. buitenruimte(n).

Plantoelichting

-